

---

**Tribunale di Messina**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **90/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-11-2025 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARIA CARMELA D'ANGELO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Alfonso Falletta  
**Codice fiscale:** FLLLNS53S05F158R  
**Studio in:** Via XXIV Maggio 32 - 98122 MESSINA  
**Email:** alfonsofalletta@gmail.com  
**Pec:** alfonso.falletta@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada provinciale n.40 pal.A compl.sso Il Falco - frazione Zafferia - Messina (ME) - 98100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** A2 appartamento per civile abitazione non di lusso

Comune di Messina, [REDACTED] e [REDACTED] foglio 151, particella 1163, sub-alterno 1, scheda catastale 71937, indirizzo strada provinciale n.40, scala A, interno 1, comune Messina, categoria A/2, consistenza 6,5, rendita € 302,13

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada provinciale n.40 pal.A compl.sso Il Falco - frazione Zafferia - Messina (ME) - 98100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Strada provinciale n.40 pal.A compl.sso Il Falco - frazione Zafferia - Messina (ME) - 98145

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada provinciale n.40 pal.A compl.sso Il Falco - frazione Zafferia - Messina (ME) - 98100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OLYMPIA SPV S.R.L, Montepaschi Se.ri.t Servizio Riscossione Tributi Spa, Serit Sicilia Spa Agente Della Risc. Prov. con sede in Messina, Banca Ifis Spa con sede in Mestre (VE)

### 5. Comproprietari

**Beni:** Strada provinciale n.40 pal.A compl.sso Il Falco - frazione Zafferia - Messina (ME) - 98145

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** Strada provinciale n.40 pal.A compl.sso Il Falco - frazione Zafferia - Messina (ME) - 98145

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Strada provinciale n.40 pal.A compl.sso Il Falco - frazione Zafferia - Messina (ME) - 98100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Strada provinciale n.40 pal.A compl.sso Il Falco - frazione Zafferia - Messina (ME) - 98145

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 85000,00 (per arrotondamento)



Beni in Messina (ME)  
Località/Frazione frazione Zafferia  
Strada provinciale n.40 pal.A compl.sso Il Falco

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Appartamento per civile abitazione (Cat.A2) sito in frazione: Zafferia, Strada provinciale n.40 pal.A piano primo(seconda elev. f. t.) compl.sso edilizio Il Falco**

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni all'atto del rogito di acquisto dell'immobile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni all'atto del rogito di acquisto dell'immobile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Comune di Messina, [REDACTED] e [REDACTED], foglio 151, particella 1163, subalterno 1, scheda catastale 71937, indirizzo strada provinciale n.40, scala A, interno 1, comune Messina, categoria A/2, consistenza 6,5, rendita € 302,13

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

La frazione Zafferia è senza fibra internet, situata 8 km a sud dal centro città e si configura come una zona residenziale mista con caratteristiche anche agricole. Al complesso edilizio il Falco si giunge risalendo, per qualche chilometro, la strada provinciale che fiancheggia il torrente omonimo, partendo dalla strada statale 114 orientale sicula. La zona pertanto risulta un po isolata e con carenze di collegamenti urbani. Il mercato immobiliare risulta, di conseguenza, penalizzato con prezzi significativamente inferiori al resto della città.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.



**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Chiesa di San Nicola di bari.

**Attrazioni storiche:** Ruderer della Chiesa di San Nicola di bari.

**Principali collegamenti pubblici:** una linea ATM che collega Zafferria alla zona sud della città.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di OLYMPIA SPV S.R.L contro [REDACTED], [REDACTED];  
[REDACTED]; derivante da: atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Messina del 22 maggio  
2025 iscritto/trascritto a Messina in data 06/06/2025 ai nn. 15149/11835;

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale annotata a favore di Montepaschi Se.ri.t Servizio Riscossione Tributi  
Spa contro [REDACTED]; Derivante da: art.77 del DPR 602/73; Importo ipoteca: €  
7129,32; Importo capitale: € 3564,66 in data 20/06/2005 ai nn. 2609/2005

- Ipoteca legale annotata a favore di Serit Sicilia Spa Agente Della Risc. Prov. con sede  
in Messina contro [REDACTED]; Derivante da: ai sensi  
dell'art.77 del d.p.r 602/73 atto Serit Sicilia Spa Agente Della Risc. Prov. di Messina  
del 12 settembre 2008 repertorio n. 66180/2008 ed iscritta presso gli Uffici di Pub-  
blicità Immobiliare di Messin; Importo ipoteca: € 3520,50; Importo capitale: €  
1760,25

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Ifis Spa con sede in Mestre (VE) contro  
; Derivante da: decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Messina del 9 settembre 2016 ;  
Importo ipoteca: € 9115,52; Importo capitale: € 8320,02 ; Iscritto/trascritto a Messi-



na in data 05/12/2019 ai nn. 32771/3877

**4.2.2 Pignoramenti:**

Vedi Certificazione notarile allegata a firma Notaio Vincenzo Calderini.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Vedi Certificazione notarile allegata a firma Notaio Vincenzo Calderini .

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non-specificato.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** non-specificato.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** *Comune Di Messina per i diritti pari a Oneri per i propri diritti*

*[redacted] nato a [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [redacted]*

*[redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. A [redacted] proprietario/i ante ventennio . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Giuseppe Bruni, in data*



10/05/1996, ai nn. ; trascritto a Messina, in data 04/06/1996, ai nn. 13309/10758.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n° 9214 del 1 febbraio 1988  
 Intestazione: IL FALCO  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: di costruzione nuovo Fabbricato  
 Oggetto: nuova costruzione

### 7.1 Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate difformità catastali  
 Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DPR 686/2002
Zona omogenea:	C2d
Norme tecniche di attuazione:	Art. 42 bis - Zone C2d- Piani esecutivi in corso di attuazione o deliberati Le zone C2d comprendono piani di Zona , Programmi costruttivi, piani di Recupero, Zone C6 di cui al D.A. n. 333/86 e piani di Lottizzazione, operanti o già deliberati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della presente Variante Generale. Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi. La zona C2d deve essere riferita anche a quelle parti delle lottizzazioni destinate a viabilità a fondo cieco, e comunque già previste dallo strumento urbanistico generale, ferma restando la capacità insediativa prevista originariamente.

#### Descrizione: di cui al punto A

L'appartamento fa parte del complesso edilizio denominato IL FALCO. Più precisamente esso è posto al piano primo (2 elev. f.t.) della palazzina A Il complesso è stato realizzato intorno al 1991 con struttura portante in c.a.. Al complesso edilizio il Falco si giunge con la strada provinciale n° 40 che fiancheggia il torrente Zafferia e collega la SS114. L'appartamento è per civile abitazione non di lusso, è composto da pranzo-soggiorno tre vani ed accessori ed è contraddistinto col numero interno 1. Confina da tre lati con cortile condominiale e con alloggio n°2. Nel N.C.E.U. del comune di Messina detto immobile è censito alla



partita 71937 FG.151 particella 1163 sub.1 via strada provinciale n.40 pal.A. All'unità immobiliare di cui sopra sono annessi due posti macchina scoperti e la comproprietà della pal. A del quale fa parte l'alloggio del lastrico solare soprastante e del terreno destinato a parcheggio.

### 1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni alla data del rogito di acquisto dell'immobile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni alla data del rogito di acquisto dell'immobile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **126,00 oltre balconi**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione con pari rifiniture interne ed uno stato manutentivo discreto. Si osserva tuttavia scrostamento d'intonaco in alcuni punti dell'appartamento dovuto ad infiltrazioni d'acqua precedenti. Vi è poi da osservare che i parapetti dei balconi sono in uno stato pessimo, come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente. Ciò pertanto, comporterà lavori di ripristino notevoli implicando il rifacimento di tutti i parapetti dei balconi.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: c.a. condizioni: **pessime**

Strutture verticali materiale: c.a. condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: c.a. condizioni: **buone**

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**



Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: riferito al portone d'ingresso alla Palazzina A
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1991
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	con caldaia a condensazione e radiatori in alluminio
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'unità immobiliare, oggetto di stima, fa parte di un fabbricato a 6 elevazioni f.t. con copertura a terrazza individuato come " Pal.A" del complesso edilizio denominato "Il falco". E' ubicato nella frazione Zafferia Strada provinciale N. 40 del comune di Messina. Esso è posto al piano primo (2 elev. f.t.) della Pal.A e comprende: un pranzo-soggiorno, un ingresso, un disimpegno, un ripostiglio, una cucina, 3 camere da letto, un bagno ed un w.c. per una superficie complessiva di mq.126,00 oltre a mq. 32,00 di balconi . Sono compresi due posti macchina scoperti. L'appartamento confina da tre lati con cortile condominiale ed alloggio n.2 stesso fabbricato. E' iscritto al N.C.E.U. al comune di Messina Foglio 151 part. 1163 sub.1 categoria A/2 vani 6,5 RC. 302,13

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Pranzo-soggiorno	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	34,00
Ingresso	sup lorda di pavimento	3,24	1,00	3,24
Disimpegno	sup lorda di pavimento	6,34	1,00	6,34
Cucina	sup lorda di pavimento	17,32	1,00	17,32
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	2,38	1,00	2,38
Letto	sup lorda di pavimento	11,86	1,00	11,86
BAGNO	sup lorda di pavimento	8,28	1,00	8,28
Letto	sup lorda di pavimento	18,22	1,00	18,22
W.C.	sup lorda di pavimento	4,20	1,00	4,20
Letto	sup lorda di pavimento	20,16	1,00	20,16
Balconi	sup lorda di pavimento	32,00	0,30	9,60
N.2 posti macchina scoperti	sup lorda di pavimento	12,00	0,20	2,40
		<b>170,00</b>		<b>138,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 semestre anno 2024

Zona:Zafferia frazione di Mesina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2 abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 1050

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Vari sono i metodi di stima che si possono adottare poiché essi variano anche in relazione alla diversa natura dei beni da stimare.

La stima di un appartamento di civile abitazione si esegue ordinariamente con due metodi distinti, per poi assumere come valore definitivo la media dei due valori determinati con essi. I sistemi di stima sono il metodo analitico in base al reddito ed il metodo sintetico in base al prezzo di mercato per metro quadrato di superficie coperta. Con il primo metodo si ricava dapprima il fitto per ciascuna unità immobiliare, ottenendo così il reddito annuo lordo, che depurato di un'aliquota per tenere conto di imposte, spese di amministrazione e manutenzione, sfitto ed inesigibilità, rappresenta il reddito annuo netto. Dividendo poi, tale reddito per il saggio legale si ricava il valore capitale del cespite da stimare. Per quanto concerne il secondo metodo ci si riferisce ai prezzi correnti per metri quadrati di superficie coperta determinando, mediante opportuni raggugli il più probabile prezzo di mercato del cespite da stimare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ramirez, Raiti.

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 101.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.400,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 100.000,00.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Messina per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda s'intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (considerate quest'ultime sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad esse vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate: da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- loggie coperte sino a 10 mq. : da 0,30 a 0,40
- verande a livello sup. a 10 mq.: da 0,40 a 0,60
- sottotetti sovrastanti collegati : da 0,40 a 0,60
- posto macchina scoperto: da 0.10 a 0.20

In definitiva si è valutata la media aritmetica tra i tre valori calcolati in base ai criteri di stima adottati per ottenere il valore più probabile che si avvicina al prezzo di mercato

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Pranzo-soggiorno	34,00	€ 800,00	€ 27.200,00
Ingresso	3,24	€ 800,00	€ 2.592,00
Disimpegno	6,34	€ 800,00	€ 5.072,00
Cucina	17,32	€ 800,00	€ 13.856,00



**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 90 / 2025**

Ripostiglio	2,38	€ 800,00	€ 1.904,00
Letto	11,86	€ 800,00	€ 9.488,00
BAGNO	8,28	€ 800,00	€ 6.624,00
Letto	18,22	€ 800,00	€ 14.576,00
W.C.	4,20	€ 800,00	€ 3.360,00
Letto	20,16	€ 800,00	€ 16.128,00
Balconi	9,60	€ 800,00	€ 7.680,00
N.2 posti macchina scoperti	2,40	€ 800,00	€ 1.920,00

<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>	<b>€ 101.000,00</b>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 110.400,00
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 110.400,00</b>
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 100.000,00
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 100.000,00</b>
Valore corpo	€ 103.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 103.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 103.800,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		138,00	€ 103.800,00	€ 103.800,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ -15.570,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
ripristino parapetti	€ -3.200,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 85.000,00</b>
---	--------------------

**Alla presente si allega:**

- 1 Incarico CTU
- 2 Verbale di giuramento CTU
- 3 Planimetria Catastale
- 4 Estratto mappale
- 5 visura storica immobile
- 6 Certificazione notarile a firma Notaio Vincenzo Calderini



7 Verbale accesso negativo 31-07-2025

8 Verbale sopralluogo 08\_09\_2025

9 Titolo di Provenienza immobile

10 Documentazione Fotografica

Data generazione:

03-10-2025



L'Esperto alla stima  
Ing. Alfonso Falletta

